



ANÁLISE DA OCC



ANA CRISTINA SILVA
Consultora da Ordem dos
Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

Alojamento local – Alterações na tributação dos rendimentos

Como esperado, a Lei do Orçamento do Estado para 2017 trouxe alterações na tributação dos rendimentos de alojamento local.

Em IRC, os rendimentos decorrentes de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento obtidos por sujeitos passivos no regime simplificado são excluídos da aplicação do coeficiente de 0,04 e passam a ficar sujeitos ao coeficiente de 0,35.

Em IRS, a alteração vai no mesmo sentido: no regime simplificado passa também a ser aplicado o coeficiente de 0,35. Igualmente, a exclusão do coeficiente destinado aos rendimentos das atividades hoteleiras e similares (0,15 em IRS) cinge-se aos rendimentos de alojamento local que resultem da exploração de moradia ou apartamento.

Quer no regime simplificado de IRS, quer no regime simplificado de IRC, o alojamento local efetuado através de estabelecimentos de hospedagem, onde se incluem os "hostels", beneficia do mesmo coeficiente das atividades hoteleiras e similares (0,15 e 0,04, respetivamente).

Em sede de IRS, as alterações introduzidas foram mais além, pois é dada a opção aos titulares destes rendimentos de alojamento local, em moradias e apartamentos, optarem pela tributação

Como esperado, a Lei do Orçamento do Estado para 2017 trouxe alterações na tributação dos rendimentos de alojamento local.

de acordo com as regras da categoria F (rendimentos prediais).

Note-se que não se trata de uma alteração da categoria onde os rendimentos se inserem, pois continuamos a estar perante rendimentos da categoria B. Mas permite-se que, para que no apuramento dos rendimentos líquidos decorrentes dessa atividade, se deduzam os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, apenas ficando excecionados de tal dedução os gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, e o adicional ao imposto municipal sobre imóveis.

A opção pela aplicação das regras da categoria F não está circunscrita aos sujeitos passivos que estejam no regime simplificado, abrangendo também os que estejam no regime de contabilidade organizada. Mas a determinação do rendimento líquido pelas regras da contabilidade organizada permite um espectro de deduções mais alargada, incluindo as depreciações sobre os imóveis, mobiliário e demais equipamentos, pelo que, serão aqueles que estarão enquadrados no regime simplificado que podem ter vantagem em exercer tal opção.

Esta possibilidade de aplicação das

regras da categoria F acabou por constar na versão final do Orçamento do Estado assumindo uma forma mais razoável em relação à proposta. Manteve-se a integridade do conceito de rendimentos que integram a categoria F, que são, necessariamente, diferentes dos rendimentos alojamento local. Evitaram-se os problemas decorrentes da desafetação do património da categoria B, mas sobretudo, retirou-se a pressão sobre o cadastro fiscal que decorreria de se ter contribuintes a liquidar IVA, a entregar a declaração periódica desse imposto e demais obrigações declarativas, mas inscritos na categoria F.

Ficou a tentativa de equiparar a tributação, nestes casos específicos, ao dito arrendamento tradicional. E igualmente, uma forma de minorar o impacto do aumento dos coeficientes aplicáveis a tais rendimentos.

Na comparação "rendimentos de alojamento local – rendimentos prediais", tendo estes, por definição, uma natureza distinta, obviamente, terão de existir diferenças em relação aos gastos que podem ser considerados como necessários para obter ou garantir cada um deste tipo de rendimentos. ■

Este artigo está em conformidade com o novo Acordo Ortográfico